

Naleznete nás:

oblast **Bydlení**

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumburk
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Políčka
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

Dobrý den pane doktore,

máme na Vás další dotaz. Tentokrát jde o nájem bytu, resp. ukončení nájmu z důvodu, ke kterému je nutné přivolení soudu.

Chceme si ověřit, že jsme situaci pochopili správně: tedy pronajímatel zašle nájemci výpověď a zároveň nebo kdykoliv později podá návrh na soud, aby mu schválil uvedený důvod.

Výpovědní doba pak běží až od pravomocného rozhodnutí soudu. Tedy **pokud pronajímatel pouze předá výpověď nájemci a již se neobrátil na soud, aby mu uvedený důvod schválil, neběží výpovědní doba a nájem pokračuje, jakoby nájemci výpověď neobdrželi. – Nebo je to jinak?**

Dále by nás ohledně nájmu bytu zajímalo, zda je možné v nájemní smlouvě sjednat následující:

„Ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený včetně klíčů předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. **V případě nesplnění tohoto závazku je pronajímatel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí na náklad a nebezpečí nájemce. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že byl před podpisem této smlouvy pronajímatelem upozorněn na to, že po skončení doby nájmu, popř. uplynutí výpovědní lhůty ze strany pronajímatele je nájemce povinen nemovitost opustit bez nároku na bytovou náhradu.**“ – může tedy pronajímatel sám např. následující den po skončení nájmu odvést věci do jiného prostoru např. pronajaté garáže? Není k tomu nutné obrátit se na soud a žádat soudní vyklizení?

A lze si v nájemní smlouvě sjednat, že nájemce nebude mít nárok na bytovou náhradu, i když bude nájem ukončen z výpovědního důvodu, u kterého ze zákona bytová náhrada přísluší? Nebo se i přes toto ustanovení ve smlouvě lze domáhat bytové náhrady?

A poslední věc – je možné si v nájemní smlouvě sjednat následující:

„Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1. 2011 do 31.12. 2011 s tím, že nájemní poměr lze prodloužit za obdobných podmínek po dohodě obou stran. **Účastníci se dohodli na tom, že prodloužení za obdobných podmínek na dobu dalšího jednoho roku lze učinit i konkludentním jednáním.**“ – lze to i když v OZ § 686a odst. 6 vylučuje prodloužení nájmu bytu podle § 676 odst. 2 OZ. V komentáři k § 686a OZ v Aspi je uvedeno, že nelze dovozovat, že jde o kogentní ustanovení – tj. je možné se od zákonného vyloučení obnovy odchýlit ujednáním v nájemní smlouvě, případně stanovit podmínky, za kterých k obnově dochází.

Předem děkujeme za odpovědi na uvedené otázky.

S přáním hezkého dne
za Občanskou poradnu Havlíčkův Brod
V. Prokšová, 24.2. 2011

Vážená paní Prokšová,

Co se týče výpovědních lhůt, je právní úprava provedena v § 710 odst. 2 občanského zákoníku. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi

Pokud pronajímatel jedná podle ustanovení § 711 odst. 2, kdy nepotřebuje k výpovědi z nájmu bytu přivolení soudu, pak režim této výpovědi vč. lhůt se řídí odst. 3 téhož ustanovení § 711. Tedy písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2, viz výše), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu a to podle § 712 a následující občanského zákoníku.

K další části Vašeho dotazu uvádím, že sankční ustanovení pro případ, že nájemce byt nevyklidí, v právní úpravě v současnosti není. Domnívám se, že v tomto ohledu existuje smluvní volnost a takovéto sankční opatření by mohlo být obsaženo v nájemní smlouvě. Ale při formulování takového smluvního ošetření by muselo být velmi precizně formulováno nebezpečí poškození věcí, ručení za znehodnocení, poškození či ztrátu věcí apod. Pokud by se pronajímatel pustil do takovéhoto jednání, je v jeho zájmu, aby si opatřil pokud možno co největší alibistické zajištění vyklizení. Raději bych doporučil soudní žalobu .

V závěrečné části Vašeho dotazu se přikláním k v ASPI publikovanému názoru komentáře k ustanovení § 686a. Obsahově se ustanovení odst. 6 do díkce § 686a nehodí. Je to ryze ekonomický paragraf, sloužící pronajímateli jako zajištění a ochrana. Domnívám se, že ve shodě s tímto komentářem by mohlo dojít ke smluvnímu upravení pokračování v nájemním vztahu.

Vážená paní Prokšová, přeji hezký zbytek dnešního dne.

S úctou

Vážená paní Prokšová,

na problémy nejste sami...

srdečně zdravím a sděluji Vám k Vaším doplňujícím dotazům následující: 723
email: aop@obcanskeporadny.cz; http://www.obcanskeporadny.cz

k běhu lhůty při výpovědi nájemní smlouvy, ke které je třeba přivolení soudu, pak výpověď je účinná (tedy schopná vyvolat běh výpovědní lhůty) okamžikem právní moci rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi, t. zn. že výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu, kterým se přivoluje k výpovědi z nájmu bytu.

Pokud pronajimatel dává nájemci výpověď podle ustanovení § 711a odst. 1), písm. a) až d) bez přivolení soudu, pak taková výpověď je neplatná a výpovědní lhůta nemůže vůbec běžet, neboť pro její běh nejsou splněny zákonné podmínky.

Vážená paní Prokšová, já jsem stran bytových náhrad odpověděl. Bytové náhrady se řídí ustanovením § 712 a následující občanského zákoníku. Jinak právo na bytovou náhradu nájemce ze zákona nemá a získá ji jenom a pouze na základě rozhodnutí soudu. Pokud se ptáte na smluvní úpravu mezi pronajimatelem a nájemcem, pak se vše řídí pouze vůlí smluvních stran. V zásadě lze smluvně dohodnout bytovou náhradu smluvní cestou a to jak v pozitivním, tak negativním smyslu.

Doufám, že jsem na Vaše dotazy doplněním odpověděl k Vaší spokojenosti. Pokud ne, jsem k dispozici k další konzultaci.

Přeji pěkný den

S úctou

§ 686a

(6) Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

System ASPI - stav k 1.2.2011 do částky 5/2011 Sb. a 3/2011 Sb.m.s.

40/1964 Sb. - Text paragrafu - stav k 2. 3.2011

§ 710 [komentář]

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

Tachovské náměstí 3, 130 00 Praha 3, tel.: 222 780 599, fax: 222 212 723

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

(5) Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

(6) Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního důchodu nebo invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

System ASPI - stav k 1.2.2011 do částky 5/2011 Sb. a 3/2011

Sb.m.s.

Vyhledání a text 40/1964 Sb. - poslední stav textu

§ 711 [komentář]

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno - Anenská
Brno - Orlí
Bystrice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek - Místek
Frýdlant
Haviřov - Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava - Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Políčka
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Vlašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystrice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

(3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

(4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

System ASPI - stav k 1.2.2011 do částky 5/2011 Sb. a 3/2011 Sb.m.s.

Obsah a text 40/1964 Sb. - poslední stav textu

nadpis vypuštěn

§ 712 [komentář]

(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a

d), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

(3) V případech podle § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

(4) Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

(5) Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

(6) Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

§ 712a [komentář]

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystrice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Teplá
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Vlašská Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

(1) Jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

(2) Ustanovení odstavce 1 se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

§ 714 [komentář]

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.